



**VILJANDI LINN
LINNAVALITSUS
KORRALDUS**

8. juuli 2024 nr 362

Kinnistute Pärnu mnt 31 ja Puiestee tn 18 detailplaneeringu algatamine

Viljandi linnas asuvate kinnistute Pärnu mnt 31 (katastritunnus 89719:001:0830, pindala 2707 m², sihtotstarve elamumaa 100 %, kinnistusregistriosa nr 2229139) ja Puiestee tn 18 (katastritunnus 89719:001:0190, pindala 5871 m², sihtotstarve tootmismaa 50%, ärimaa 50%, kinnistusregistriosa nr 384739) detailplaneeringu algatamiseks esitas 10.06.2024 taotluse kinnistute omaniku Osaühing Silindia Ehitus (registrikood 10721829) juhatuse liige Toomas Perve (36212246013).

Kinnistute Pärnu mnt 31 ja Puiestee tn 18 detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb huvitatud isiku soovist lammutada Pärnu mnt 31 krundil asuvad hooned ja suurendada krundi piire Puiestee tn 18 krundi arvelt, muudetud kruntidele ehitusõiguse ja sihtotstarbe määramine kahjuliku välismõjuta tootmis-, lao- ja ärihoonete püstitamiseks.

Kehtiva üldplaneeringu järgi on maa-ala juhtfunktsiooniks (juhtotstarbeks) „väikeelamumaa“, kus osaliselt on lubatud polüfunktsionaalsus. Kuna lubatav polüfunktsionaalsus ei hõlma kogu planeeringuala, siis tuleb kontrollida üldplaneeringujärgse juhtfunktsiooni dominantsuse säilimine piirkonnas. Kontrollarvutuse tulemusena selgus, et pärast algatatava detailplaneeringu elluviimist jääb piirkonna üldplaneeringujärgse väikeelamumaa juhtfunktsiooni osakaaluks 57%, mis on rohkem kui minimaalselt nõutav. Algatatav detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas.

Taotleja nõustus sõlmima Viljandi Linnavalitsusega planeerimisseaduse § 130 lg 1 kohase halduslepingu planeeringu koostamise või planeeringu koostamise tellimise üle võtmiseks. Haldusleping on Osaühing Silindia Ehitus juhatuse liikme Toomas Perve poolt allkirjastatud 19.06.2024.

Kavandatav tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse §6 lõigetes 1 ja 2 ning Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 nr 224 määruises „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ §13 nimetatud tegevuste hulka. Keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang ei ole vajalik, sest huvitatud isik on detailplaneeringu algatamise taotluses selgitanud, et kavandatavad tegevused ei ole krundipiire ületavate mõjudega. Lisaks hõlmab planeeringualast 68% Puiestee tn 18 krunt, mis on olnud äri- ja tootmismaana kasutuses aastakümneid ning kogu selle aja jooksul ei ole täheldatud mitte mingit kahjulikku keskkonnamõju piirkonnas.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, planeerimisseaduse § 125 lõike 1 punkti 1 ning detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku Osaühing Silindia Ehitus avalduse alusel:

1. Algatada kinnistute Pärnu mnt 31 (katastritunnus 89719:001:0830, pindala 2707 m², sihtotstarve elamumaa 100 %, kinnistusregistriosa nr 2229139) ja Puiestee tn 18 (katastritunnus 89719:001:0190, pindala 5871 m², sihtotstarve tootmismaa 50%, ärimaa 50%, kinnistusregistriosa nr 384739) detailplaneering. Planeeringuala ulatus on määratud skeemil lisas 1.

2. Korralduse punktis 1 nimetatud detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb huvitatud isiku Osaühing Silindia Ehitus soovist lammutada Pärnu mnt 31 krundil asuvad hooned ja suurendada krundi piire Puiestee tn 18 krundi arvelt, muudetud kruntidele ehitusõiguse ja sihtotstarbe määramine kahjuliku välismõjuta tootmis-, lao- ja ärihoonete püstitamiseks.

3. Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks:

3.1. Detailplaneeringuga tuleb lahendada planeerimiseseaduse §-s 126 sätestatud kohustuslikud ja muud asjakohased ülesanded.

3.2. Detailplaneeringu koostamisel võtta aluseks kehtivas üldplaneeringus sisalduvad asjakohased nõuded.

3.3. Peahoonete põhimahud planeerida paralleelselt tänavatega, Pärnu mnt ja Tähe tänava nurk on soovitatav planeerida nurgalahendusena. Peahoonestuse abimahud ja abihoonestus võivad paikneda ka tänavaga risti.

3.4. Hoonete lubatud maksimaalseks kõrguseks planeerida mitte üle 9 meetri.

3.5. Hoonete fassaadise planeerimisel seada tingimuseks, et need ei tohi olla igavad, monotoonsed liigendusega seinapinnad, vaid peavad sulanduma olemasolevasse keskkonda seda arhitektuurselt rikastavalt. Avalikust ruumist vaadeldavate fassaadide domineeriva materjalina vältida paljast, lihtsa pinnakattega sändviitšpaneeli.

3.6. Katusekalded planeerida 0° - 25°. Arhitektuursed aktsendid katusekalletes on lubatud, kui need on põhjendatud.

3.7. Planeeritava hoonestuse hea arhitektuurikvaliteedi tagamise meetmena tuleb detailplaneeringu seletuskirjas ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramisel kajastada nõue kooskõlastada ehitusprojekti eskiisprojekt Viljandi linna peaarhitektiga.

3.8. Maa-aluse korruse planeerimisel avalikkusele suunatud hoonetel arvestada avalike varjumiskohtade vajadusega linnas.

3.9. Hoonete planeerimisel arvestada naabruses asuvate ohtlike ettevõtete ohualadest tulenevate piirangutega.

3.10. Parkimine tuleb lahendada omal krundil, võttes aluseks kehtivas standardis EVS 843 „Linnatänavad“ esitatud juhised.

3.11. Pärnu maanteelt sõidukite pääsu krundile mitte planeerida.

3.12. Detailplaneeringuga tuleb krundil tagada haljastusele, sealhulgas kõrghaljastusele optimaalne, piirkonnas väljakujunenud % krundi pinnast, kuid mitte vähem kui 20%. Kõrghaljastuse osakaal krundil arvestada täiskasvanud puu eeldatava võra perimeetri pindala järgi. Haljastuse sealhulgas kõrghaljastuse põhimõtete määramisel kasutada alusena standardi EVS 939-3 „Puittaimed haljastuses“ juhiseid.

3.13. Arvestada piirete ja puhverhaljastuse vajadusega naaberkruntide piiril piiriüleste mõjude vältimise meetmena.

3.14. Detailplaneering koostada aktuaalsele geodeetilisele alusplaanile, mis vastab majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrusele nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“. Topo-geodeetilise möödistuse toimik esitada Viljandi linnale KovGIS EVALD keskkonnas <https://evald.ee/viljandilinn/>.

3.15. Detailplaneering koostada ja vormistada vastavalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“. Detailplaneeringu KovID on 2024-005.

3.16. Enne detailplaneeringu kehtestamist tuleb huvitatud isikul Viljandi Linnavolikogu määruse (28.12.2023 vastu võetud otsus nr 44) „Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmises kokkuleppimise kord“ alusel sõlmida linnavalitsusega haldusleping detailplaneeringus ette nähtud rajatiste ja kõigi teiste rajatiste, mis ei asu detailplaneeringu alal, kuid on planeeringulahenduse realiseerimiseks vajalikud ja sellega funktsionaalselt seotud, väljaehitamiseks.

3.17. Detailplaneering koostatakse eeldatavalt 2024 – 2026 aasta jooksul. Kui detailplaneeringut ei esitata linnavalitsusele vastuvõtmiseks kahe aasta jooksul planeeringu algatamisest arvates, siis peab planeeringu koostamisest huvitatud isik esitama linnavalitsusele taotluse lähteseiskohtade muutmise või täiendamise vajaduse väljaselgitamiseks.

3.18. Kui detailplaneeringut ei ole linnavalitsusele esitatud kolme aasta jooksul planeeringu

algatamisest arvates, võib linn lõpetada detailplaneeringu menetluse.

3.19. Detailplaneering koostatakse koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering puudutab.

3.20. Detailplaneeringu koostamisse kaasatakse:

- kõik tehnovõrkude omanikud, kelle taristuga liitumist planeeritakse, olemasolevaid liitumistingimusi muudetakse, kelle taristu asub planeeringualas või kelle taristut võib planeering mõjutada;
- kõik naaberkinnistute omanikud ja lähimad üle avaliku tänava asuvate kinnistute omanikud;
- kõik teised isikud planeerimisseaduse § 127 lõigetes 2 ja 3 sätestatud alustel, kes selleks soovi avaldavad või kelle huve võib planeering puudutada, kui see selgub planeeringu koostamise käigus.

4. Detailplaneeringu algatamisest teatada maakonnalehes „Sakala“ ja Viljandi Linnavalitsuse ajalehes. Teade detailplaneeringu algatamisest avaldada linna veebilehel.

5. Käesoleva korraldusega mittenõustumisel võib esitada 30 päeva jooksul korralduse teatavakstegemisest arvates:

- 1) vaide Viljandi Linnavalitsusele aadressil viljandi@viljandi.ee või Linnu tn 2, 71020 Viljandi;
- 2) kaebuse Tartu Halduskohtule aadressil tmktartu.menetlus@kohus.ee või Veski tn 32, 50409 Tartu.

6. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Johan-Kristjan Konovalov
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)
Ene Rink
linnasekretär